

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

2023. 2. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+16%	+1%
Sērijas	+12%	0%
JP	+48%	+17%
PK	-14%	-21%

JŪLIJS

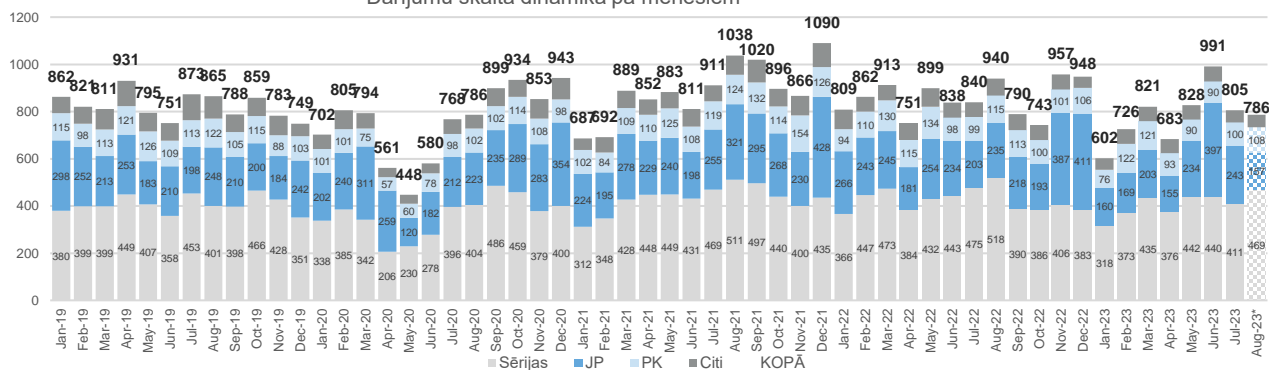
	m/m	y/y
Kopā	-19%	-4%
Sērijas	-7%	-13%

SVARĪGĀKAIS

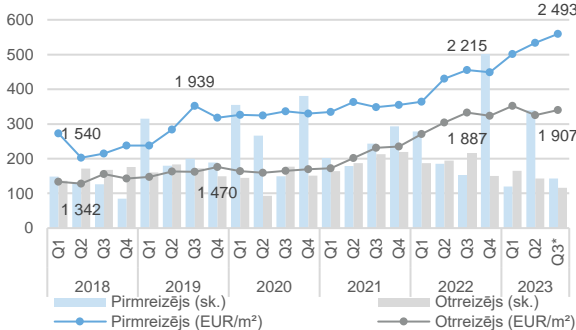
- Salīdzinot ar jūlija datiem, augusts atkal solās būt darījumiem bagāts mēnesis, jau šobrīd reģistrēti 786 darījumi. Pārsteižošākais, ka šoreiz darījumu skaita palielinājums noticis uz Sēriju rēķina, kur nepilnā mēnesī reģistrēti visvairāk darījumi pēdējā gada laikā. Ļoti iespējams apkopojot pilnus datus redzēsīm Sēriju dzīvokļu darījumu skaita rekordus.
- Jaunbūvēs ārpus C+ kvadrātmetru cenas aug - gan pirmreizējā tirgū, gan otrreizējā pēc neliela krituma Q2. Pirmreizējā tirgū cenas tuvojas 2500 EUR par iekštelpu kvadrātmetru. Vienlaikus, Sēriju cenas ārpus C+ turpina kristies, sasniedzot 1013 eiro par kvadrātmetru (-11% salīdzinot ar pīķi 2022.Q2). Izņemot tirgus līmenim neatbilstošo darījumu starp saistītajām pusēm, PK C+ cenas ir palikušas Q2 līmenī.
- Dati pieejami par aptuveni pusi no Q3, un pagaidām vidējo darījumu summas (jeb vidējā dzīvokļa cena) parāda lejup slidošu tendenci. Augoša tendence ir tikai Jaunbūvēm ārpus C+. Parādās arvien lielāka "plaisa" starp Jaunbūvēm ārpus C+ un PK C+, kas pēdējos gadus mainījušās cenās gandrīz kopā, Q3 atšķirība ir ap 30 tūkst. uz vidējo darījumu.
- Negaidīta tendence ir vērojama arī pārdošanas sludinājumos, kur jau otro mēnesi pēc kārtas ir augšupejoša tendence gan JP, gan PK, kamēr Sērijas, bez pārsteiguma, turpina lejupejošo tendenci, kas sākās 2022. gada jūlijā. Iespējams cenu kāpums ir saistīts ar relatīvi augsto aktivitāti darījumos.
- Prasītās trīs maksas augustā atkal auga un visās kategorijās sasniedza augstāko līmeni kopš 2019. gada. Lielākais kāpums ir JP ārpus C+ (16%, salīdzinot ar 2019. gada oktobri, lai gan, salīdzinot ar pērnā gada augustu, izmaiņas ir tikai 9%). Mazinoties aktivitātei Jaunbūvju pirmreizējā tirgū, trīs maksām ārpus C+ ir pamats augt.

DARĪJUMU DATI

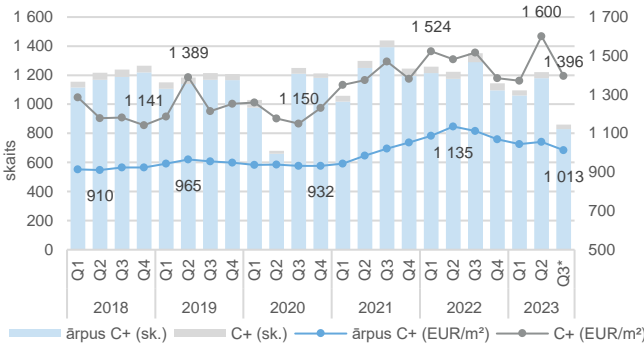
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



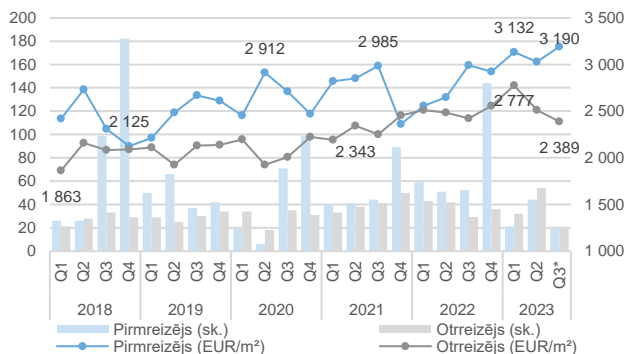
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



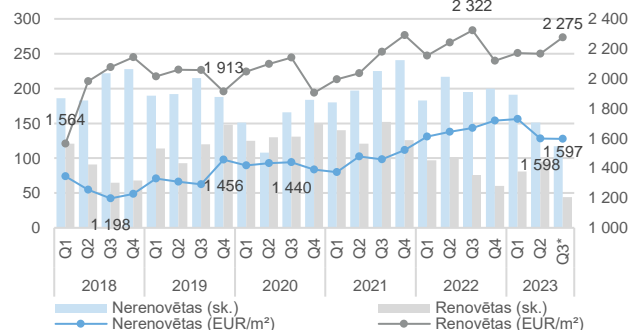
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



*Trūkst septembrī reģistrētie darījumi un ne visi augustā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

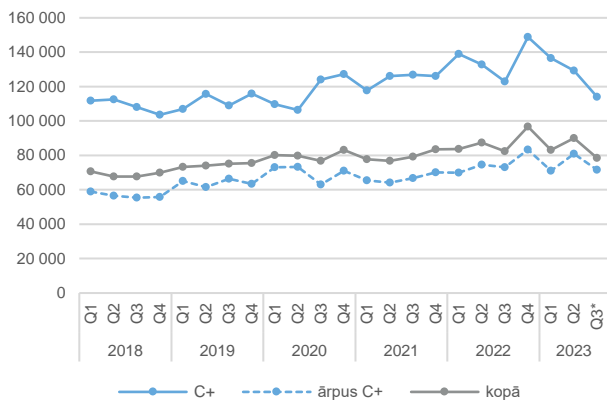
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JŪNIJĀ – AUGUSTĀ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Ezerjugla	Jugla	86	10,4	2 110	58
Kuldīgas parks	Zasulauks	79	11,2	2 470	58
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	76	8,9	2 370	49
Silvas nami	Dreiliņi	45	5,5	2 420	51
Ropažu 16	Teika	38	5,6	2 840	52

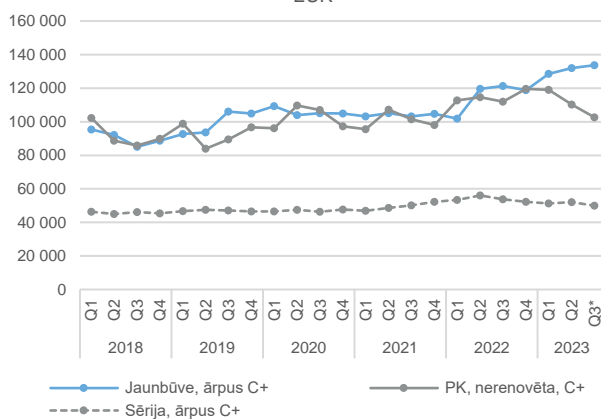
LIELĀKIE AUGUSTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Ezerjugla	Jugla	86	10,4	2 110	58	Kuģu 13	602 916	104	5 800
Kuldīgas parks	Zasulauks	79	11,2	2 470	58	Elizabetes 39	550 000	110	5 010
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	76	8,9	2 370	49	Kuģu 28	540 000	116	4 680
Silvas nami	Dreiliņi	45	5,5	2 420	51	Ausekļa 14	520 000	153	3 400
Ropažu 16	Teika	38	5,6	2 840	52	Kuģu 28	455 500	100	4 540

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

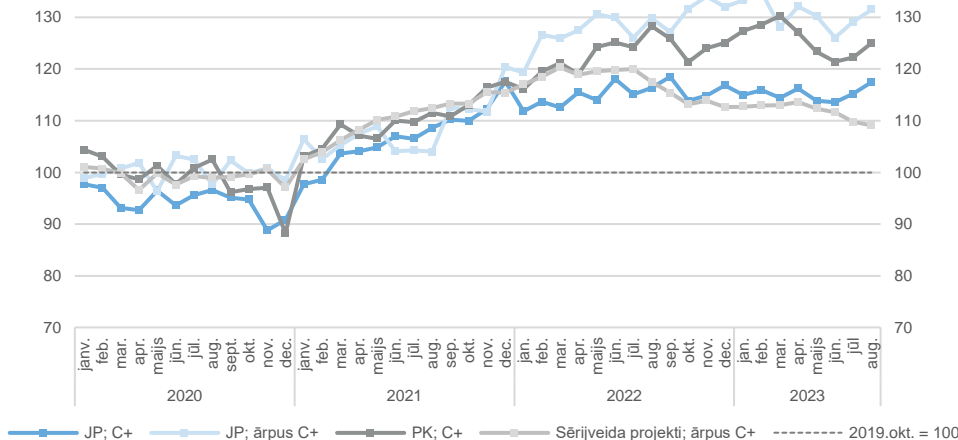


*Trūkst septembrī reģistrētie darījumi un ne visi augustā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

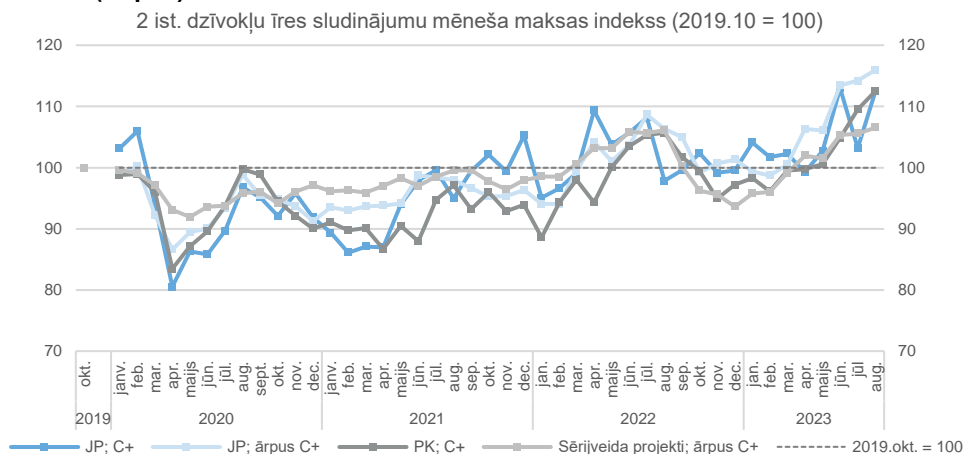
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

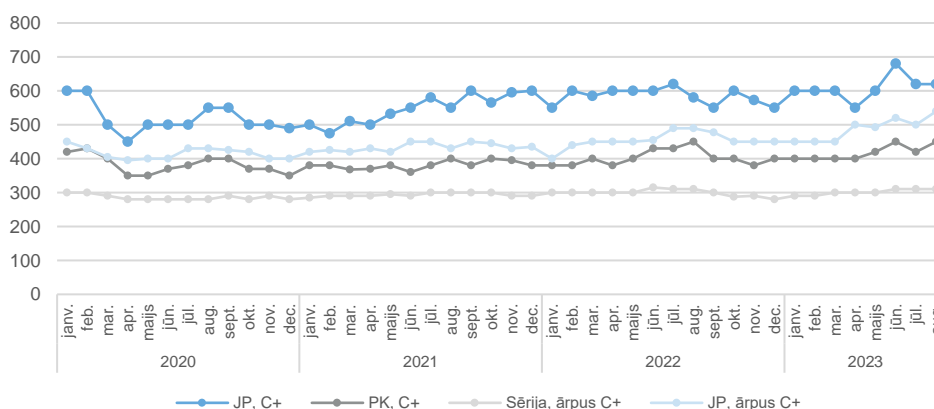


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu ilgtermiņas trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	385	405	5%	9%	635	690	9%	12%
Āgenskalns	JP					680	635	-7%	-10%
	Sērija	290	305	5%	7%	405	350	-14%	-3%
Ilģuciems	Sērija	235	260	11%	6%	315	320	2%	2%
Imanta	JP					550	515	-6%	3%
	Sērija	265	260	-2%	2%	315	305	-3%	-2%
Jugla	Sērija	250	255	2%	2%	290	310	7%	3%
Kengarags	Sērija	240	245	2%	2%	285	290	2%	-2%
Mežciems	Sērija	260	265	2%	2%	320	335	5%	-3%
Pļavnieki	JP					490	445	-9%	-14%
	Sērija	245	255	4%	0%	320	340	6%	1%
Purvciems	JP					515	510	-1%	7%
	Sērija	275	270	-2%	4%	330	335	2%	-1%
Sarkandaugava	Sērija	290	240	-17%	-2%	320	330	3%	32%
Teika	JP					600	620	3%	15%
	Sērija	280	310	11%	22%	365	335	-8%	-7%
Vecmīlgrāvis	Sērija	220	200	-9%	-5%	250	265	6%	0%
Ziepiņkalns	Sērija	260	265	2%	2%	315	320	2%	-6%
Zolitūde	JP					555	585	5%	-4%
	Sērija	290	300	3%	2%	375	340	-9%	-4%
Rīga	JP	350	375	7%	6%	570	595	4%	11%
Rīga	Sērija	255	265	4%	4%	325	325	0%	2%

Avots: sludinājumi, CB

PAR CENU BANKA

Cenu Banka (turpmāk - CB) ir nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks, kas vienā datubāzē apvieno visus notikušos darījumus, sludinājumu arhīvu un profesionāļu komentārus. Mūsu klientu starpā ir nozares profesionāļi, bankas un privātpersonas.

- Vienmēr jaunākie NĪ tirgus dati par visu Latviju;
- Ērta meklēšana kartē un rīkjoslā;
- 400,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 550,000 sludinājumi ar bildēm;
- 50,000 profesionāļu komentāru;
- Darījumiem piemeklēti sludinājumi pirms pārdošanas, iekļaujot pārdošanas termiņu un cenas izmaiņas.

DATI UN METODOĻĪJA

Pārskatā tiek izmantotas CB iekšēji uzturētās datubāzes, kuru pamatā ir:

- Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi;
- ss.com sludinājumu arhīvs.

Kopējā darījumu skaitā tiek iekļauti visi darījumi, kas notikuši un reģistrēti Zemesgrāmatā konkrētajā laika periodā. Par iepriekšējo mēnesi darījumu skaits netiek attēlots, jo, pēc CB aplēsēm, aptuveni trešdaļa darījumu vēl nav reģistrēta Zemesgrāmatā un tādējādi darījumu skaita dati neatbilst reālo situāciju. Būtībā darījumu skaits var mainīties katru mēnesi vairākiem iepriekšējiem mēnešiem (atsevišķos gadījumos arī gadiem). Līdz ar to pārskatā redzami divi pēdējie mēneši var diezgan būtiski mainīties.

Savukārt, pirms vidējās cenas aprēķina dati tiek koriģēti un pārbaudīti to ticamība pēc CB izstrādātās metodoloģijas. Šis solis ir būtisks, jo atbilstoši oficiālajai statistikai, kā arī citiem pētījumiem, valstī ir ēnu ekonomika. Pateicoties valsts iestāžu darbībai un ieviestajiem regulējumiem, tā mazinās, taču joprojām diezgan daudzos darījumos pirkuma līgumā un attiecīgi tā reģistrācijā netiek norādīta reālā darījuma summa, par kādu īpašums tika pārdots/iegādāts. Ticamības pārbaudē tiek iesaistīti vairāki papildu datu avoti, kas raksturo darījumu, īpašumu un tā vērtību, ļaujot precīzāk izvērtēt reģistrētās summas atbilstību reālajam darījumam. Savā pārskatā esam izvēlējušies attēlot tirgus cenas, neiekļaujot vidējo cenu aprēķinā tos darījumus, kas iegādāti izsoles ceļā, kā arī tos, kuros viena no darījuma pusēm bijusi valsts vai pašvaldība.

Veicot vidējo dzīvokļu cenu aprēķinu jaunajos projektos, netiek ņemti vērā ekskluzīvie projekti un projekti bez apdares, jo to cena būtiski atšķiras no vidējās jauno projektu tirgus cenas. Par otreizējo JP tirgu tiek uzskatīti arī tie darījumi, kuri notikšu ēkās, kas nodotas ekspluatācijā vairāk nekā pirms 5 gadiem (izņemot ekskluzīvos JP), jo visdrīzāk šie dzīvokļi visus šos gadus tika izīrēti.

Sludinājumu datus redzamas cilvēku vēlmes, jeb pārdevēja subjektīvais sava īpašuma vērtējums. Šie dati ir visoperatīvāk pieejamie, vienlaikus tie ir zemākas kvalitātes (jo publicējot tos nepārbauda trešā puse). CB pirms aprēķinu veikšanas veic nelielu datu precizēšanu attiecībā uz cenām, piemēram, sludinājuma aprakstā minēta cena, kas ir atšķirīga no cenas, kas norādīta ailē "Cena" – par vienu nulli vairāk/mazāk. Otrkārt, precizēti tiek māju projekti.

Īres cenas tiek apskatītas atkarībā no istabu skaita. Pārskatā sludinājumu vidējās īres cenas apskatītas tikai divu istabu kontekstā, jo divistabu dzīvokļu sludinājumu skaits ir lielākais. Atsevišķi izveidota tabula ar apkaimēm, kurās ir lielākais īres dzīvokļu piedāvājums sludinājumos.

Tabulā "Lielākie reģistrētie darījumi" ir norādīti tie darījumi, kuriem darījuma datums bija pēdējo triju mēnešu laikā. Piemēram, ja reģistrācijas datums ir aprīlis, tad darījuma datums var būt februāris, marts vai aprīlis.

Atgādinām, ka darījuma dati raksturo pagātnes situāciju, bet sludinājumu dati parāda sludinājuma izvietotāja vēlmes.

DETALIZĒTĀKA INFORMĀCIJA

Šis tirgus apskats parāda vien nelielu daļu no CB apkopotajiem un uzturētajiem datiem. Mēs piedāvājam tirgus analīzes pakalpojumus, kuri palīdzēs jums pilnībā izprast jebkuru interesējošo nekustamā īpašuma tirgus segmentu. Apkopojot regulāros oficiālo reģistru datus ar visaptverošām iekšējām datubāzēm, spējam saviem klientiem piedāvāt datu analīzi visaugstākajā līmenī. Lai iegūtu vairāk informācijas – sazinieties ar mums.

PĀRSKATĀ LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

C+ – teritorija, kurā iekļautas šādas apkaimes: Avoti, Brasa, Centrs, Grīziņkalns, Ķīpsala, Mežaparks, Pētersala-Andrejsala, Skanste, Vecpilsēta (ārpus C+, attiecīgi, ir visas pārējās apkaimes);

JP – jaunais projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta vai renovēta pēc 2000. gada;

M/M – izmaiņas pret iepriekšējo mēnesi;

PK – pirmskara laika projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta līdz 20.gs. vidum, nav renovēta vai renovēta līdz 2000.gadam, kā arī Staļina laika projekti;

Q/Q – izmaiņas pret iepriekšējo ceturksni;

Sērijas – sērijuveida māju projekti (t.sk. 103., 104., 119., 467., 602., Brežņeva laika, čehu, franču, Hruščova laika, lietuviešu, mazģimeņu, specprojekts);

VZD – Valsts zemes dienests

Y/Y – izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu.

AUTORTIESĪBAS

Visa pārskatā minētā informācija ir CB īpašums, pārpublicējot datus, atsauce uz Cenu Banku ir obligāta.

KONTAKTINFORMĀCIJA

RE Data, SIA

E-pasts: info@cenubanka.lv

Mājas lapa: www.cenubanka.lv